Deutscher Anwaltverein
Arbeitsgemeinschaft Familienrecht

Familien Anwälte
In jeder Beziehung.

Mitgliederversammlung und Herbsttagung
24. bis 26. November 2016
in Nürnberg

---

# Albtraum Teilungsversteigerung 1

Dr. Walter Kogel, Rechtsanwalt
Aachen

# *Albtraum*

# *Teilungsversteigerung*

## *Die unterschiedlichen Interessenlagen*

- Der Antrag**steller** plant den Zuschlag an einen **Dritten**.
- Der Antrag**steller** plant den Zuschlag **an sich** selbst.
- Der Antrags**gegner** ist an einer Veräußerung überhaupt **nicht interessiert.**

## *Interesse*
## *Fremdverkauf*

- Die Immobilie wird „aufgehübscht“.
- Der Zutritt für Gutachter und Bietinteressenten wird ermöglicht.
- Das Grundbuch wird bereinigt.
- Nur ein Gesamtausgebot wird beantragt.
- Keine abweichenden Versteigerungsbedingungen
- Werbetrommel rühren !
- Konzessionen gegenüber Interessenten.

## *Interesse*
## *Eigenerwerb*

- Die Immobilie verwahrlost.
- Zutrittsverbot für Dritte.
- Das Grundbuch wird nicht bereinigt.
- Anträge nach § 59 ZVG werden gestellt.
- Interessenten werden eingeschüchtert.
- Der Miteigentümer tritt „ekelhaft„ auf.

## *Interesse Verkaufsverhinderung*

- Dieselben Verhaltensweisen wie oben.
- Anmeldung von Wohn- und Nutzungsrechten.
- Antrag nach § 1568 b BGB.
- Drohungen erfolgen.
- Ein freiwilliger Auszug wird ausgeschlossen.

## *Vorüberlegungen*

- Entstehen **Schadensersatzansprüche** bei einem Antrag auf TV?
- **Eignet** sich das Grundstück wegen der Belastungen für eine TV?
- Entsteht eine **Spekulationssteuer**?
- Liegt eine **Verfügung** über das **Vermögen im Ganzen** gem. **§ 1365** BGB vor?
- Werden Rechtsansprüche **Dritter** berührt?
- Alternative: **Forderungsversteigerung**?

## *Beispielfall 1*

Den Eheleuten Becker gehört ein Einfamilienhaus mit einem Verkehrswert von 260.000 €. Sie trennen sich. Herr Becker möchte das Teilungsversteigerungsverfahren durchführen.

***Alternative** A*

Das Haus ist mit einer Grundschuld i.H.v. 260.000 € zuzüglich eingetragener Zinsen von 18 % belastet. Die Grundschuld valutiert noch in voller Höhe.

***Alternative** B*

Das Grundstück ist lastenfrei.

Sollte sinnvollerweise ein Antrag auf Teilungsversteigerung gestellt werden?

## *Strategische Hinweise*

Nur solche Eigenheime eignen sich für die Durchführung eines Teilungsversteigerungsverfahren, die **nicht übermäßig hoch belastet** sind. Wegen des Prinzips der Übernahme der eingetragenen Grundschulden können hoch belastete oder sogar bis zum Verkehrswert belastete Grundstücke nur **freihändig** veräußert werden. Alternativ besteht allenfalls die Möglichkeit, durch Nichtzahlung der Kreditraten eine Forderungs-zwangsvollstreckung und „normale“ Versteigerung einzuleiten.

## *Beispielfall 2*

Die Eheleute Becker haben ihr Einfamilienhaus mit einem Verkehrswert von 300.000 € im Jahre 2011 günstig für 200.000 € ersteigert. Herr Becker ist im Jahre 2013 aus dem Haus ausgezogen. Frau Becker lebt nach wie vor im Hause. Bei einer Teilungsversteigerung im Jahre 2016 würde sich voraussichtlich ein Erlös in Höhe des Verkehrswertes ergeben. Ein Ehescheidungsverfahren ist noch nicht anhängig, soll aber in Kürze eingeleitet werden.

Welche Gefahr besteht?

## *§ 23 Abs. 1 Zif. 1 S. 3 ESTG*

*….**Ausgenommen** sind Wirtschaftsgüter, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung **ausschließlich** zu **eigenen** Wohnzwecken oder **im Jahre der Veräußerung und** in den **beiden** vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.*

## *Taktiken zur Vermeidung der Spekulationssteuer*

- **Kinder** zeugen !?

  („Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn der Steuerpflichtige das Wirtschaftsgut einem Kind, für das er Anspruch auf Kindergeld oder einen Freibetrag nach § 32 Abs. 6 EStG hat, unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen hat. Die unentgeltliche Überlassung eines Wirtschaftsguts an andere - auch unterhaltsberechtigte Angehörige stellt **keine** Nutzung zu eigenen Wohnzwecken im Sinne des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG dar.“)
- **Verfassungswidrigkeit** rügen?
- Verkauf im Jahre des **Auszuges** ?
- **Abwarten** der Spekulationsfrist ?

## *Konsequenzen:*

(1) In **allen** Fällen, in denen Eheleute beraten werden, muss festgestellt werden, ob der Hauserwerb **zehn** Jahre vor der Veräußerung lag.

(2) Schon bei der Erstberatung müssen die Eheleute darauf hingewiesen werden, dass die Frage des **Auszuges** bei einer späteren Immobilienverwertung von **entscheidender** Bedeutung sein kann. Demjenigen, der zumindest Miteigentümer der bislang bewohnten Immobilie ist, muss klargemacht werden, dass er durch den Auszug u.U. spekulationssteuerpflichtig wird, falls nicht im Jahre des Auszuges, sondern erst später und zwar im Rahmen der 10-Jahresfrist eine Verwertung der Immobilie erfolgt.

Die **Zuweisung** der Wohnung an einen Ehepartner birgt demzufolge die Gefahr der Spekulationssteuer in sich!

(3) Auch bei einem Antrag auf **Teilungsversteigerung** muss eine mögliche Spekulationssteuer beachtet werden, wenn der Zuschlag an einen Dritten oder den Ehepartner erfolgt.

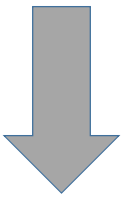
(4) In Zweifelsfällen ist zur eigenen Absicherung ein **Steuerberater** einzuschalten.

(5) Ggf. kann auch eine – allerdings ***kostenpflichtige***- Anfrage gem. § 89 AO beim Finanzamt gestellt werden.

***Verfügung über das Vermögen im Ganzen:***
***<u>vier</u> Konstellationen***

- Die Ehe ist **noch nicht rechtskräftig geschieden**. Der Grundbesitz ist der wesentliche Vermögensbestandteil. Es gilt § 1365 BGB.
- Die Ehe ist zum Zeitpunkt der Antragstellung **bereits rechtskräftig geschieden**. Der Zugewinnausgleich ist erledigt. Es besteht ***keine*** Zustimmungsverpflichtung nach § 1365 BGB.
- Die Ehe der Parteien ist zwar rechtskräftig geschieden. Der **Zugewinnausgleichsanspruch** ist aber als Folgesache **noch rechtshängig**. Nach der Rechtsprechung wird § 1365 BGB **analog** angewendet.
- Dies soll aber wiederum ***nicht*** gelten, falls bis zur Rechtskraft der Scheidung der Zugewinn **nicht einmal** als **Folgesache** anhängig gemacht wurde.

## *Rechtsansprüche Dritter*



**Wohnrecht**

**Kreditinstitut**

## *Teilungs- oder Forderungsversteigerung?*

- Eintragung einer Sicherungshypothek auf dem ½- Anteil.
- Pfändung und Überweisung des Anspruchs auf Auseinandersetzung.
- Versteigerungsantrag nur des ½- Anteils.
- Antrag auf Zwangsverwaltung.

## *Fazit*

Wenn einem Ehegatten gegen den anderen Forderungen zustehen, sollte er diese zunächst titulieren lassen. Besteht die Wahrscheinlichkeit, dass dieser die titulierten Beträge nicht freiwillig bezahlt oder bezahlen kann, wird über den Vollstreckungsweg eine wesentlich günstigere taktische Situation geschaffen. Sofern sonstige Gründe nicht unbedingt für eine Teilungsversteigerung sprechen, sollte diese zunächst zurückgestellt **werden**.

## *Die Anordnung des Verfahrens*

Der Antrag ***muss*** enthalten:

- Das zu **versteigernde Grundstück** (§ 16 Abs. 1 ZVG). Es muss so genau bezeichnet sein, dass es mit Sicherheit aus dem Grundbuch festgestellt werden kann.
- Die übrigen **Miteigentümer** mit ihren genauen ladungsfähigen Anschriften. Die Eigentümer müssen eingetragen sein.
- Das Gemeinschaftsverhältnis (in der Regel Bruchteils-gemeinschaft) und die **Art der Beteiligung** des Antragstellers.
- **Die Bitte** um Anordnung der Teilungsversteigerung.

## *Strategische Hinweise*

- Für die Anordnung des Verfahrens ist ein formloser Antrag unter Angabe des **Grundstücks,** der **Parteien** sowie ihrer **Beteiligung** am Grundbesitz nötig und ausreichend.
- Es empfiehlt sich (**positiv** oder **negativ),** Angaben zu § **1365** BGB zu machen.
- Die Teilungsversteigerungsanträge der jeweiligen Eheleute sind **selbständige** Verfahren. Fristen, Einstellungs- und Aufhebungsanträge etc. laufen daher **selbständig** nebeneinander.

## *Die Einstellungsmöglichkeiten für den Antragsteller*

- **ohne** jede **Begründungspflicht**,
- **ohne Einhaltung** von **Form-** oder **Frist**erfordernissen
- **ohne Mitsprache**möglichkeit **Dritter**.

## *Die Einstellungsmöglichkeit für den Antragsgegner gem. § 180 Abs. 2 ZVG*

„Die einstweilige Einstellung des Verfahrens ist auf Antrag eines Miteigentümers auf die Dauer von längstens **sechs** Monaten anzuordnen, wenn dies bei Abwägung der widerstreitenden Interessen der mehreren Miteigentümer **angemessen** erscheint. Die **einmalige Wiederholung** der Einstellung ist zulässig."

## *§ 180 Abs. 2 ZVG*

***Ungeeignete*** Umstände

**für** einen **Einstellungsantrag** :

- Der Antragsgegner bietet eine freiwillige Teilung an. Er hat aber weder Mittel noch Finanzierungsmöglichkeiten zur Abfindung der Miteigentümer.
- Die Versteigerung fällt in eine Krisenzeit oder in die Zeit sinkender Grundstückspreise. Erfahrungsgemäß dauern solche Krisen nämlich länger und ihr Ende ist nicht abzusehen.

***§ 180 Abs. 2 ZVG***

***Geeignete*** Umstände **für**
einen **Einstellungsantrag**

- Schwierigkeiten bei der ernsthaften Bemühung um Ersatzwohnraum.
- Ernsthafte und erfolgversprechende Vergleichsverhandlungen zwischen den Beteiligten, insbesondere wenn auch der Antragsteller nicht zu sehr auf rasche Versteigerung drängt.
- Glaubhaft erfolgversprechende Bemühungen, die für den Erhalt des Familienbesitzes erforderlichen Kreditmittel zu beschaffen .

## *Die Einstellungsmöglichkeiten für den Antragsgegner gem. § 180 Abs. 3 ZVG*

„Betreibt ein Miteigentümer die Zwangsversteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft, der außer **ihm** nur sein **Ehegatte** oder sein früherer Ehegatte angehört, so ist auf Antrag dieses Ehegatten oder früheren Ehegatten die einstweilige Einstellung des Verfahrens anzuordnen, wenn dies zur Abwendung einer **ernsthaften Gefährdung** des Wohls eines gemeinschaftlichen Kindes erforderlich ist. Die mehrfache Wiederholung der Einstellung ist zulässig.“

| Einstellungsgrund<br><br>gem. § 180 Abs. 2 ZVG<br>⬇ | Einstellungsgrund<br><br>gem. § 180 Abs. 3 ZVG<br>⬇ |
|---|---|
| **Versteigerung jetzt zur Unzeit; Verbesserung kurzfristig wahrscheinlich Für Antragsteller zumutbarer Aufschub**<br>⬇ | **Miteigentum nur der Eltern; ernsthafte Kindeswohlgefährdung im körperlichen, geistigen und seelischen Bereich**<br>⬇ |
| **2-Wochen-Frist** beachten, ggf. Antrag auf **mündliche Verhandlung** stellen ( § 30 Abs. 2 ZVG) | |

## *§ 765 a ZPO*

| ⬇ | ⬇ |
|---|---|
| **Verschleuderung („Appel & Ei“)** | **Suizidgefahr** |

## *Strategische Hinweise*

- **Jeder** Antrag eines Miteigentümers auf Teilungsversteigerung bewirkt ein **selbständiges Einzelverfahren**.
- Für Einstellungsanträge des Antrag**stellers** gem. §§ 180, 30 ZVG gilt:
  - ✓ Der Antrag ist an **keine Frist-, Form-** und **Begründungs**erfordernisse gebunden.
  - ✓ Es besteht **kein Mitspracherecht** Dritter und **kein Ermessen** des Gerichts.

- ✓ Bei der **zweiten Wiederholung,** also bei dem **dritten** Einstellungsantrag, wird das Verfahren **aufgehoben**. Die 6-Monats-Frist ist **taggenau** zu notieren.
- Ein Einstellungsantrag gem. § 180 Abs. 3 ZVG hat **strenge** Anforderungen. Es müssen im Einzelnen Gefährdungen des ***körperlichen, geistigen*** und ***seelischen*** Wohles des **gemeinschaftlichen** Kindes dargelegt werden.
- Die Einstellungsanträge nach § 180 Abs. 2 und Abs. 3 ZVG dürfen insgesamt einen **5-Jahres-**Zeitraum nicht überschreiten (180 Abs. 4 ZVG). Hierbei wird aber nur die reine Einstellungszeit berechnet.

- Im Gegensatz zur Einstellung führt die **Aufhebung** des Verfahrens zu einer **gänzlichen Beendigung** dieses Einzelverfahrens.
- Eine faktisch vorübergehende Einstellung wird erreicht, wenn der Rechtspfleger wegen Besorgnis der **Befangenheit** abgelehnt wird.

## *Der Beitritt*

**Es ist der gravierendste anwaltliche Beratungsfehler**

**im Teilungsversteigerungsverfahren,**

**<u>nicht</u> den Beitritt zu erklären!**

## *Beispielfall 3*

Die geschiedenen Eheleute Becker sind zu je ½ Miteigentümer eines lastenfreien Grundstücks, welches nach Auszug von Herrn Becker die Ehefrau mit zwei minderjährigen Kindern bewohnt. Der Wert des Grundstücks liegt bei 200.000 €. Herr Becker betreibt die Teilungsversteigerung. Frau Becker ist **nicht** beigetreten. Frau Becker, die sich erfolglos um eine Einstellung des Verfahrens bemüht hat, möchte auf jeden Fall mit den Kindern dort wohnen bleiben. Sie steigert im Termin ebenso wie ihr Ehemann.

***Alternative A***

**Frau** Becker ist Meistbietende mit einem Betrag von 240.000 €.

***Alternative B***

Nach einem erbitterten Bieterstreit mit seiner Ehefrau hat **Herr** Becker das Meistgebot i.H.v. 280.000 € abgegeben.

***Alternative C***

**Nur Herr** Becker hat ein Angebot i.H.v. 120.000 € abgegeben.

## *Die Teilungsversteigerung = Reise mit dem Traumschiff*

| | | |
|---|---|---|
| Die Immobilie | = | Traumschiff |
| Gläubiger | = | Die Besatzung |
| Der Rechtspfleger | = | Steuermann |
| Die Bieter | = | Passagiere |
| Der betreibende Gläubiger | = | Kapitän |

***Alternative A***

**Frau** Becker ist Meistbietende mit einem Betrag von 240.000 €.

***Alternative B***

Nach einem erbitterten Bieterstreit mit seiner Ehefrau hat **Herr** Becker das Meistgebot i.H.v. 280.000 € abgegeben.

***Alternative C***

**Nur Herr** Becker hat ein Angebot i.H.v. 120.000 € abgegeben.

## *Die Regressfalle*

Der Anwalt des Antrags**gegners** muss unbedingt auf die Einhaltung der **Fristen** der §§ 43 Abs. 2, 44 Abs. 2 ZVG achten. Der Beschluss muss **mindestens vier Wochen vor dem Termin** dem anderen **Miteigentümer** ***zugestellt*** sein. Die nicht selten anzutreffenden Beitrittsanträge unmittelbar vor dem Versteigerungstermin kommen ***zu spät!*** Sie lösen ggf. eine Haftung des Anwalts wegen fehlerhafter Beratung aus.

## *Strategische Hinweise*

- Selbst wenn der Antragsgegner das Versteigerungsverfahren bekämpfen will, **muss** er **auf jeden Fall** nach der Ablehnung von Einstellungsanträgen den **Beitritt** zum Verfahren erklären! Tut er dies nicht, ist der andere Miteigentümer alleiniger Betreiber und hat damit die alleinige Herrschaft über das gesamte Verfahren. Selbst wenn der Mandant keinesfalls die Teilungsversteigerung beabsichtigt, muss ihm klar gemacht werden, dass er hierdurch die **wichtigste Verteidigungsmaßnahme** im Rahmen der Teilungsversteigerung verliert. Eine **entsprechende Weigerung des Mandanten** trotz des Hinweises sollte **aktenkundig** gemacht werden.
- Unbedingt ist die **4-Wochen-Frist** der **§§ 43 Abs. 2, 44 Abs. 2 ZVG** zu beachten.

## *Gutachten im Teilungsversteigerungsverfahren*

- Zutrittsrecht für **Gutachter**?
- Zutrittsrecht für **Bieter**?

## *Strategische Hinweise*

- Wenn möglich, sollte eine Teilnahme am Ortstermin erfolgen und sei es nur, um Beeinflussungsmaßnahmen des anderen Miteigentümers zu verhindern.
- Ob der **Miteigentümer** überhaupt ein Zutrittsrecht für sich und Interessenten gerichtlich durchsetzen kann, wird unterschiedlich beurteilt.
- Ob einem **Sachverständigen** Zutritt gewährt werden soll, hängt maßgeblich von den **Zielen** des beteiligten Miteigentümers ab (Interesse am Fremdverkauf oder Eigenerwerb ?).

Dementsprechend sollte der Zutritt des Sachverständigen oder von Kaufwilligen gefördert oder verhindert werden.

- Bei einem ***vor*** dem Verfahren eingeholten Gutachten muss auf dessen Verwertbarkeit im Rahmen der Teilungsversteigerung geachtet werden. Ggf. im Vorfeld Weg des **selbständigen Beweisantrages** gehen.
- **§ 1378** Abs. 3, S. 2 BGB und **Verwertbarkeit** in der Internetpräsentation beachten**.**

## *Die Vorbereitung des Termins*

1) Die **Nichtvalutierung** von Grundstücksbelastungen
2) **Ausgebotsarten**
3) Der **Beitritt**
4) Die **Sicherheitsleistung**
5) Die Abgabe von **Geboten**
6) Das **geringste Gebot**
7) Die **Anmeldung** von **Rechten,** insbesondere Mietrechten

## *Strategische Hinweise*

**Rechtzeitig *vor*** dem Versteigerungstermin sind die Valutenstände zu ermitteln. Es muss überprüft werden, ob ein Kreditinstitut nicht zu einem gänzlichen oder zumindest teilweisen **Verzicht** auf angemeldete Forderungen oder Zinsen bewegt werden kann (sog. „**Minderanmeldung“)**

## *§ 70 ZVG*

(1) Das Gericht hat über die Sicherheitsleistung **sofort** zu entscheiden.

(2) Erklärt das Gericht die Sicherheit für erforderlich, so ist sie sofort zu leisten. Die Sicherheitsleistung durch Überweisung auf ein Konto der Gerichtskasse muss **bereits vor dem Versteigerungstermin** erfolgen. Unterbleibt die Leistung, so ist das Gebot zurückzuweisen.

## *Arten der Sicherheitsleistung*

- Bundesbank- oder LZB-**Scheck**
- **Bankverrechnungs**scheck
- **Bankbürgschaft**
- Eintragung einer **Eigentümergrundschuld**
- **Überweisung**

## *Überweisung als Sicherheitsleistung– nur: wohin damit ?*

- **Name** des **Amtsgerichts,**
- das **Aktenzeichen** des Verfahrens,
- das **Stichwort** "**Sicherheitsleistung"**
- und der **Terminstag müssen** angegeben werden.

## *Das geringste Gebot*

Es setzt sich zusammen aus:

1) den **bestehen bleibenden Rechten** (§ 182 Abs.1 ZVG) sowie
2) dem **bar** zu zahlenden Betrag. Dieser wiederum umfasst:
   - die **Verfahrenskosten** und die **öffentlichen Lasten**,
   - die **Kosten und Zinsen** aus bestehen bleibenden Rechten
   - und den **Ausgleichsbetrag** gem. **§ 182 Abs. 2 ZVG**.

## *Einzelne Fallvarianten*

- **Gleiche** Anteile, **gleich hoch** durch eine **Gesamt**grundschuld belastet
- **Gleiche** Anteile, **gleich hoch** durch **Einzel**grundschulden belastet
- **Gleiche** Anteile, **nur ein Anteil** belastet
- **Gleiche** Anteile, **unterschiedlich hohe** Einzelbelastungen
- **Ungleiche** Anteile, ggf. auch noch **unterschiedlich** hoch belastet

## *Beispielfall 4*
## *Allgemeine Situation*

Das Grundstück der Eheleute Becker, Wert 200.000 €, ist mit einer Grundschuld von 120.000 € belastet. Diese valutiert noch in voller Höhe. Die Verfahrenskosten einschließlich der öffentlichen Lasten belaufen sich auf 5.000 €. Rückständige und laufende Zinsen werden nicht geltend gemacht.

| Recht | Herr Becker | Frau Becker |
|---|---|---|
| Verfahrenskosten und öffentliche Lasten | 2.500 € | 2.500 € |
| III. 1 | 120.000 € | |

## *Beispielfall 5*

Der **½-**Grundstücks**anteil** von **Herrn** Becker ist mit einer Grundschuld von 40.000 € belastet. Die Verfahrenskosten und öffentlichen Lasten betragen 5.000 €. Vorrangig ist auf **beiden** Anteilen ein Grundrecht von 120.000 € eingetragen.

| Recht | Herr Becker | Frau Becker |
|---|---|---|
| Verfahrenskosten und öffentliche Lasten | 2.500 € | 2.500 € |
| III. 1 | 120.000 € | |
| III. 2 | 40.000 € | ------- |

## *§ 182 Abs. 2 ZVG*

„ (1) Bei der Feststellung des geringsten Gebots sind die den Anteil des Antrag**stellers** belastenden oder mit belastenden Rechten an dem Grundstück sowie **alle** Rechte zu berücksichtigen, die einem dieser Rechte **vorgehen** oder gleichstehen.

(2) Ist hiernach bei **einem** Anteil ein größerer Betrag zu berücksichtigen als bei einem anderen Anteil, so erhöht sich das geringste Gebot um den zur Ausgleichung unter den Miteigentümern erforder-lichen Betrag.“

| | |
|---|---|
| Bar zu zahlende Verfahrenskosten | **5000 €** |
| Bestehen bleibendes Recht III. 1 | 120.000 € |
| Bestehen bleibendes Recht III. 2 | 40.000 € |
| Ausgleichsbetrag nach § 182 Abs. 2 ZVG | 40.000 € |
| Geringstes Gebot | **205.000 €** |

## *Drei Grundsätze beherrschen die Teilungsversteigerung:*

- **Jeder** Miteigentümer hat grundsätzlich einen **jederzeitigen Anspruch auf die Auseinandersetzung.** Dieser Anspruch muss **leicht** durchsetzbar sein.
- Wenn ein Miteigentümer seinen **eigenen** Anteil belastet, beschränkt er **selbst** die Auseinandersetzungsmöglichkeit. **Sein Gläubiger** ist **schutzwürdig.**
- Andererseits darf durch diese Belastung das Recht des **anderen** Miteigentümers auf eine Auseinandersetzung nicht erschwert werden. Der Gläubiger, der **nur** den Anteil des **Mit**eigentümers belastet hat, ist insoweit nicht schutzwürdig.

## *Beispielfall 5*

Der **½-**Grundstücks**anteil** von **Herrn** Becker ist mit einer Grundschuld von 40.000 € belastet. Die Verfahrenskosten und öffentlichen Lasten betragen 5.000 €. Vorrangig ist auf **beiden** Anteilen ein Grundrecht von 120.000 € eingetragen.

| Recht | Herr Becker | Frau Becker |
|---|---|---|
| Verfahrenskosten und öffentliche Lasten | 2.500 € | 2.500 € |
| III. 1 | 120.000 € | |
| III. 2 | 40.000 € | ------- |

## *Zwei Varianten*

Einstellung ***während*** der Bietzeit

⇩

Einstellung ***nach Ende*** der Bietzeit

## *Strategische Hinweise*

- Das geringste Gebot ist die **wichtigste Grundlage** des Versteigerungsverfahrens. In geeigneten Fällen sollten Gläubiger veranlasst werden, auf Zinsen und Teile der Grundschuld zu verzichten. Sofern diese nicht mehr benötigt werden, ist ansonsten das Grundstück u.U. nicht absetzbar.
- Das geringste Gebot muss für **jeden Miteigentümer**, der das Verfahren betreibt, **gesondert** ermittelt werden. Es hat rein gar **nichts** mit dem **Verkehrswert** zu tun!!

- **Wichtigste Maßnahme** zur Beeinflussung des geringsten Gebots ist der **Beitritt** zum Verfahren. Nach der herrschenden ***Niedrigstgebotstheorie*** ist in dem Verfahren derjenige Anteil zugrunde zu legen, welcher am ***geringsten*** belastet ist.
- In geeigneten Fällen kann ein Verfahren auch noch ***nach*** **Ablauf der Bietzeit** zu Fall gebracht werden. Der Eigentümer, nach dessen Anteil sich das geringste Gebot richtet, muss nur ***nach*** **Ende** der **Bietzeit** die **Einstellungsbewilligung** abgeben. Ändert sich hierdurch das geringste Gebot, ist das Verfahren einzustellen. Der Zuschlag darf nicht erteilt werden. **Keinesfalls** darf in derartigen Verfahren **vor** **Beendigung** der **Bietstunde** die Einstellungs-bewilligung abgegeben werden!

## *Beispielfall 6*

Dem Ehemann Becker steht wegen der Nutzung des Einfamilienhauses aufgrund eines Urteils (Beschlusses) ein Zahlungsanspruch gegen seine Ehefrau zu. Hierbei ist der Mietvorteil von 500 € mit den Lasten, die die Ehefrau trägt, verrechnet worden. Die Beträge wurden im Rahmen der Unterhaltsberechnung eingestellt. Der Unterhalt wurde entsprechend gekürzt.

***Abwandlung:***

Frau Becker zieht mit den Kindern aus. Der Ehemann verbleibt im Hause. **Ihm** wird ein Nutzungsvorteil zugerechnet.

## *Interessenlage*

- Besteht überhaupt ein Interesse an einem **Eigenerwerb**?
- **Bis zu welchem Betrag** kann ein Ehegatte ggf. mit steigern, um einen Billigerwerb durch andere einschließlich des Ehepartners zu verhindern?
- Besteht nur ein Interesse, einen **höchst** möglichen **Erlös** zu erzielen?
- Oder soll auf jeden Fall ein Fremderwerb verhindert und eine **Eigennutzung** ermöglicht werden?

## *§ 1568a Abs. 1 BGB*

(1) Ein Ehegatte kann verlangen, dass ihm der andere Ehegatte anlässlich der Scheidung die Ehewohnung überlässt, wenn er auf deren Nutzung unter Berücksichtigung des Wohls der im Haushalt lebenden Kinder und der Lebensverhältnisse der Ehegatten **in stärkerem Maße angewiesen** ist als der andere Ehegatte oder die Überlassung aus anderen Gründen der **Billigkeit** entspricht.

## *§ 1568a Abs. 2 BGB*

Ist einer der Ehegatten **allein** oder **gemeinsam** mit einem **Dritten** Eigentümer des Grundstücks, auf dem sich die Ehewohnung befindet, oder steht einem Ehegatten allein oder gemeinsam mit einem Dritten ein Nießbrauch, das Erbbaurecht oder ein dingliches Wohnrecht an dem Grundstück zu, so kann der andere Ehegatte die Überlassung nur verlangen, wenn dies notwendig ist, um eine **unbillige Härte** zu vermeiden. Entsprechendes gilt für das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht.

## *§ 1568a Abs. 5 BGB*

Besteht kein Mietverhältnis über die Ehewohnung, so kann sowohl der Ehegatte, der Anspruch auf deren Überlassung hat, als auch die zur Vermietung berechtigte Person die Begründung eines Mietverhältnisses zu **ortsüblichen Bedingungen** verlangen. Unter den Voraussetzungen des **§ 575 Absatz 1 BGB oder** wenn die Begründung eines unbefristeten Mietverhältnisses unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters **unbillig** ist, kann der Vermieter eine angemessene Befristung des Mietverhältnisses verlangen. Kommt eine Einigung über die Höhe der Miete nicht zustande, kann der Vermieter eine angemessene Miete, im Zweifel die ortsübliche Vergleichsmiete, verlangen.

## *§ 1568a Abs. 6 BGB*

In den Fällen der Absätze 3 und 5 erlischt der Anspruch auf Eintritt in ein Mietverhältnis oder auf seine Begründung **ein Jahr** nach **Rechtskraft** der Endentscheidung in der **Scheidungs**sache, wenn er nicht vorher rechtshängig gemacht worden ist.

## *Ausnahmen zu § 1568a Abs. 5 BGB*

Befristung nach § 575 Abs. 1 BGB

↓

Befristung wegen **Unbilligkeit**

## *Alternative 1: Ehefrau kann <u>nicht</u> steigern*

Ehemann kann auch **nicht** steigern:

↓

nur Blockade gegenüber Dritten

➡

Ehe**mann** kann steigern:

↓

Gefahr des Billigerwerbes durch ihn!

## *Alternative 2: Ehefrau kann steigern*

Blockade gegenüber Dritten

↓

Chance des eigenen Billigerwerbes

## *Abwandlung Ehemann wohnt im Hause*

**Blockade** gegenüber Dritten

↓

Chance des eigenen **Billig**erwerbes

## *Strategischer Hinweis*

Nur in den Fällen, in denen der im Objekt wohnende Ehepartner auch **selber** mit **steigern** kann, ist es sinnvoll, ein Mieterrecht anzumelden. Das Gleiche gilt, falls **beide** Ehegatten voraussichtlich **nicht** mit steigern können, sofern mit der Anmeldung Dritte vom Bieten abgehalten werden sollen, um so eine Eigennutzung weiterhin zu ermöglichen.

## *Strategischer Hinweis*

Ob ein Mieterrecht angemeldet werden soll, hängt sehr von der im Rahmen der Teilungsversteigerung verfolgten **Taktik** ab. Maßgeblich sind die finanziellen Mittel, das Interesse an einer Eigennutzung oder einem **höchstmöglichen** Erlös. Nach der neuen Rechtslage hat derjenige, der sich von der Position eines Mieters etwas verspricht, jedoch ein ganz anderes Instrumentarium in der Hand, als dies nach der bisherigen Rechtslage der Fall war.

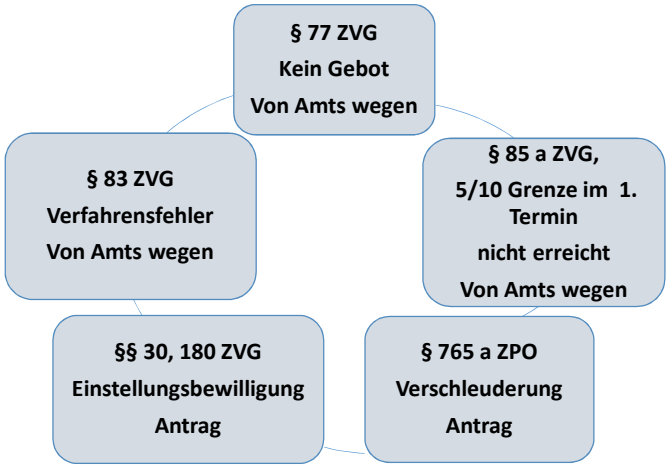
## *Der Terminsablauf*

- der **Bekanntmachungsteil** (§ 66 ZVG)
- die **Bietzeit** (***mindestens*** 30 Minuten) § 73 ZVG
- die **Verhandlung** über den **Zuschlag** (§ 74 ZVG).

## *Der Bekanntmachungsteil (§ 66 ZVG)*

- Feststellung der Anwesenden und ihrer Vertreter
- **Betreiber** des Verfahrens
- erfolgte **Anmeldungen** das **geringste Gebot**
- **5/10**-Grenze bzw. 7/10-Grenze; bestehen bleibende Rechte
- Sicherheitsleistung
- Verkehrswert
- Grunderwerbsteuer
- Ausgebotsarten
- **Zuschlag** und seine Wirkungen
- Verzinsung des Bargebots gem. § 49 Abs. 2 ZVG
- abweichende Versteigerungsbedingungen

## *Versagungsgründe für den Zuschlag*




- Betreibt **nur *ein*** Miteigentümer, hat es dieser bis zur Zuschlagserteilung in der Hand, **jeden** Zuschlag zu verhindern.

- Betreiben **beide** Miteigentümer die Versteigerung, müssen grundsätzlich **beide** die Einstellungsbewilligung abgeben. In den Fällen, in denen **beide** Eigentümer die Versteigerung betreiben, kann jedoch u.U. die Zuschlagserteilung verhindert werden, wenn für jedes Einzelverfahren **unterschiedlich hohe geringste Gebote** bestehen. Beantragt derjenige, bei dem das **geringste** Gebot **höher** ist, die Einstellung der Versteigerung, ist dieser Weg **nicht** möglich.

- **Anders** ist es, falls der Miteigentümer mit dem **niedrigeren** geringsten Gebot **nach Ende** der Bietstunde die Zwangsvollstreckung einstellt. Hier richtet sich das geringste Gebot ab dann nur noch nach dem **höheren** geringsten Gebot des **anderen** Miteigentümers. Dieses war aber nicht Grundlage der Teilungsversteigerung. Die Versteigerungsbedingungen haben sich im Nachhinein geändert. Dies führt **zwingend** dazu, dass der Zuschlag von Amts wegen versagt werden muss.

## *Strategische Hinweise*

- Die Teilnahme am Versteigerungstermin ist für den Anwalt ein ***„Muss“.***
- Soll der Anwalt für den Mandanten mitbieten, muss eine **notarielle beglaubigte Bietungsvollmacht** vorliegen.
- Eventuelle Nutzungs- und Mieterrechte sollten bis zum Beginn der Versteigerung angemeldet werden.
- Je nach Interessenlage sollte eine Vertagung der Zuschlagsentscheidung oder eine Zuschlagserteilung beantragt werden.

## *Drei Problemkreise bei der Erlösverteilung*

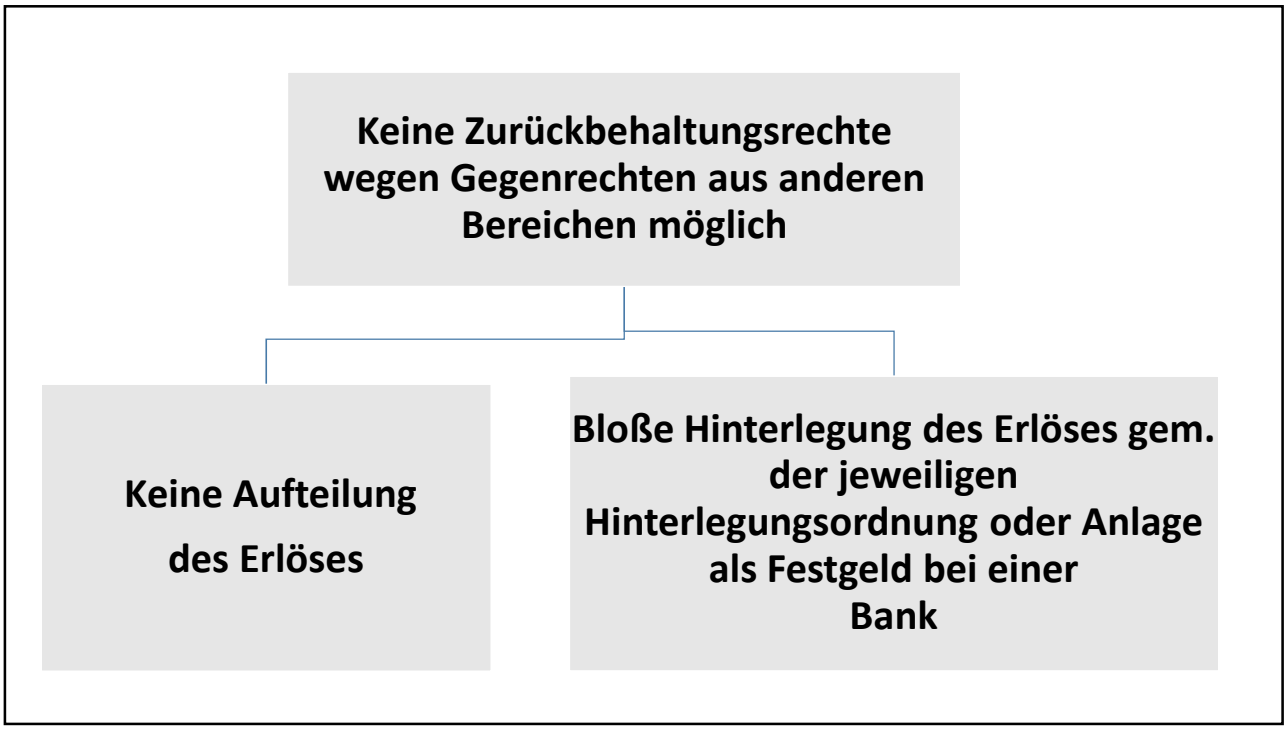
- Der **Auseinander**setzungsanspruch
  - **Keine** sonstigen gegenseitigen Ansprüche
  - **Sonstige** gegenseitige Ansprüche (z.B. Zugewinn)
- Die ***Nichtz*ahlung** des gebotenen Betrages
- Die ***Zuz*ahlung** bei einer **nicht valutierten** Grundschuld

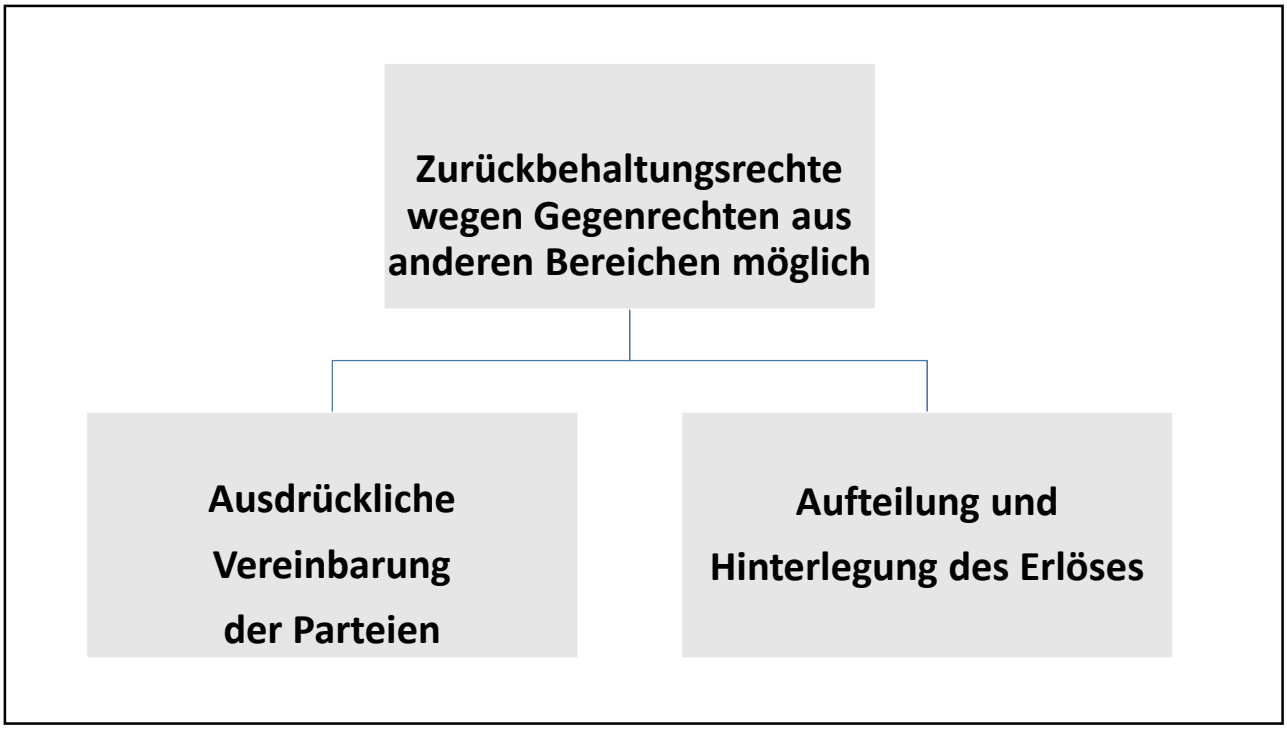
Der Auseinandersetzungsanspruch bei **sonstigen gegenseitigen** Ansprüchen (z.B. Zugewinn, ehebezogenen Zuwendungen, Unterhalt, etc.).

**Ist ein Zurückbehaltungsrecht** möglich?

| Entscheidungen | Ausgangslage | Gegenseitigkeit ohne Aufteilung bejaht? | Zurückbehaltungsrecht grundsätzlich möglich? |
|---|---|---|---|
| **BGH FamRZ 1990, 254** | Erlös war zu je 1/2 bei den beiden Verfahrensbevoll-mächtigten hinterlegt | Nein | Nein. Ansonsten Verstoß gegen den Rechtsgedanken der §§ 749, 753 BGB |
| **BGH FamRZ 2000, 355** | Hinterlegung des Betrages gem. § 13 HinterlO bei Gericht mangels Einigung | Ja | Ja |
| **BGH FamRZ 2008, 767** | Keinerlei Zahlung erfolgt | Nein | Nein. Keine Gegenseitigkeit |
| **BGH FamRZ 2014,285** | Zahlung des 1/2 Erlöses erfolgt mit Freigabe des Betrages an die Gegenseite | Ja | Nein. Ansonsten Verstoß gegen den Rechtsgedanken der §§ 749, 753 BGB |

| | |
|---|---|
| **BGH XII ZB 137/16** | Rechtsbeschwerdeverfahren zu OLG Stuttgart FamRB 2016, 251. Die Entscheidung wird wohl die abschließende Klärung herbeiführen, ob die Hinterlegung eine Aufteilung ist und wann Gegenrechte erhoben werden können. |


Keine Zurückbehaltungsrechte wegen Gegenrechten aus anderen Bereichen möglich
Keine Aufteilung des Erlöses
Bloße Hinterlegung des Erlöses gem. der jeweiligen Hinterlegungsordnung oder Anlage als Festgeld bei einer Bank


Zurückbehaltungsrechte wegen Gegenrechten aus anderen Bereichen möglich
Ausdrückliche Vereinbarung der Parteien
Aufteilung und Hinterlegung des Erlöses

## *Strategische Hinweise*

- Solange **keine Aufteilung** des Erlöses erfolgt ist, können Zurückbehaltungsrechte **nicht** geltend gemacht werden. Problematisch wird es aber, wenn die Beteiligten **eine Einigung** hinsichtlich des Erlöses treffen.
- Auf die derzeit **unsichere Situation** muss der Mandant auf jeden Fall hingewiesen werden. Aus dem Gesichtspunkt des **sichersten Weges** muss dem Ersteher Folgendes verdeutlicht werden: Selbst bei einer Hinterlegung kann er **nicht** sicher damit rechnen, dass sein Zurückbehaltungsrecht wegen anderer Ansprüche aus der Ehe im Rahmen der Erlösverteilung durchgreift.
- Besteht jedoch **kein** Zurückbehaltungs- oder Aufrechnungsrecht gilt: In Zukunft wird der **Ersteigerer** mit einem erheblichen Risiko konfrontiert werden, sofern **er** Gegenansprüche geltend machen will.

## ***Nichtzahlung** des Gebotes*

- **Sicherungshypothek** gem. § **128** ZVG
- **Forderungsübergang** gem. § **118** ZVG
- **Wiederversteigerung** gem. § **133** ZVG

## *Zuzahlung bei einer nicht valutierten Grundschuld ? Beispielfall 7*

Das Grundstück der Eheleute Becker, Wert 200.000 €, ist mit einer Grundschuld von 120.000 € belastet. Diese valutiert nicht mehr. Nach den Versteigerungsbedingungen bleibt sie bestehen. Herr Becker ersteigert für 30.000 € als Bargebot.

Stehen Frau Becker *Bereicherungs*ansprüche in Höhe von (120.000 : 2) = 60.000 € gegen Ihren Mann zu ?

## *Strategische Hinweise*

- Grundsätzlich muss auch ein Miteigentümer, der das Objekt ersteigert, den **vollen** Betrag an das Gericht zahlen. Er kann ihn **nicht** etwa um den Betrag seiner Miteigentumsquote kürzen.
- Im Verteilungsverfahren konnten nach früherer Rechtsprechung auch andere vermögensrechtliche Ansprüche einredeweise geltend und Zurückbehaltungsrechte erhoben werden. Dies gilt insbesondere für Ansprüche aus Zugewinnausgleich, Lastentragung, Nutzungen etc. Ob der BGH an dieser früheren Rechtsprechung festhält, ist noch nicht abschließend geklärt.

- Bestehen keine sonstigen Ansprüche, kann der Miteigentümer, der ersteigert hat, den für den Gegner bestimmten Betrag unter Rücknahmeverzicht hinterlegen und auf Auszahlung an sich selbst verzichten.
- Im Zweifel kann **keine Zuzahlung** eines Betrags verlangt werden. Es kann vielmehr nur der mühsame Weg auf Bildung einer **Teilgrundschuld** bei einem bestehen bleibenden und teilweise oder insgesamt nicht mehr valutierten Recht gefordert werden.
- Dem ***Erwerber*** **(** und **nur *ihm*!)** steht hingegen ein ***Wahlrecht*** zu.

## *Strategischer Hinweis zur Nachforderung von Kosten bei PKH-Bewilligung*

Um sich nicht dem Vorwurf der Schlechtberatung auszusetzen, sollte der Anwalt die eigene Partei auf diese Rechtsfolge **unmissverständlich** aufmerksam machen. Sofern die Partei im Vertrauen auf den Fortbestand der Prozesskostenhilfe anderweitig investiert hat und diese Aufwendungen nicht mehr rückgängig machen kann, hätte dies bei mangelnder Aufklärung eine Haftung des Anwalts zur Folge.